

illicite, elle est sanctionnée par la nullité absolue. Et le notaire engage sa responsabilité⁹⁹. Cette situation doit être distinguée de celle de la vente qui n'a pas pour effet de créer la situation infractionnelle, mais qui porte sur un bien grevé d'une infraction. Dans ce cas, la vente n'est pas nécessairement contraire à l'ordre public¹⁰⁰.

Section 6. L'évolution jurisprudentielle relative à l'interdépendance des projets

A. PIRSON

L'unicité d'un projet soumis à permis – qu'il s'agisse d'un permis d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation¹⁰¹ – doit faire l'objet d'une appréciation essentiellement à deux stades du processus administratif: celui de l'évaluation des incidences environnementales (§ 1) et celui du dépôt de la demande de permis (§ 2). L'unicité de projet peut également être examinée spécifiquement d'un point de vue de la compétence de l'autorité pour délivrer le permis: cette question fait l'objet de la section suivante, rédigée par N. VAN DAMME et L. DONNAY.

L'évolution récente de la jurisprudence en la matière n'est pas sans appeler quelques réflexions critiques sur ses implications en pratique (§ 3).



§ 1. L'unicité de projet appréciée au stade de l'évaluation des incidences sur l'environnement

A. Le principe d'unicité d'évaluation des incidences sur l'environnement

Le principe d'«unicité d'évaluation des incidences sur l'environnement»¹⁰² est consacré par le législateur wallon à l'alinéa 2 de l'article D.62

99. J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, pp. 85 à 89.

100. Sur cette question, voy. notamment B. KOHL (avec la collaboration de M. VANWIJCK-ALEXANDRE), *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 152.

101. La présente contribution se limite à l'examen de ces deux autorisations urbanistiques. En Région wallonne, l'appréciation de la globalité d'un projet doit également être réalisée pour déterminer la nécessité ou non de recourir à une demande de permis unique, lorsqu'un même projet nécessite un permis d'urbanisme et d'environnement. Nous n'analyserons cependant pas cette question dans la présente contribution. Pour davantage de développements sur l'unicité de projet soumis à permis unique, voyez, notamment M. PÂQUES, «Le permis unique», in *Liber amicorum M. Melchior*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2010, pp. 912 et s.

102. À distinguer du principe de «globalité de l'évaluation des incidences» qui implique la prise en compte de toutes les incidences du projet dans l'évaluation. Sur cette question, voyez E. GONTHIER, L'éva-

du Livre I^{er} du Code wallon de l'Environnement, qui dispose que lorsque, pour la réalisation d'un même projet, plusieurs permis sont requis, le système d'évaluation des incidences n'est mis en œuvre qu'une seule fois. L'article R.53 du même Code vient quant à lui préciser, d'une part, que ce principe d'unicité implique une unique mise en œuvre des mécanismes de participation du public et d'enquête administrative y relatifs et, d'autre part, que l'unicité d'évaluation des incidences s'applique tant aux études d'incidences qu'aux notices d'évaluation des incidences. Selon la doctrine, ces dispositions ont confirmé le caractère impératif du principe d'unicité d'évaluation des incidences¹⁰³.

Le principe d'unicité d'évaluation des incidences sur l'environnement a été consacré en jurisprudence par l'arrêt *Maquinet et Lecomte*, rendu par le Conseil d'État en 1994¹⁰⁴. Dans cet arrêt, le Conseil d'État considère que le principe d'unicité¹⁰⁵ implique qu'un même projet, qui nécessite plusieurs autorisations – de même nature ou non¹⁰⁶ –, doit être soumis à un système unique d'évaluation des incidences sur l'environnement¹⁰⁷ lorsqu'il existe un « lien fonctionnel » entre les autorisations que ledit projet nécessite.

Le Conseil d'État a recouru à ce principe d'unicité pour invalider, dans nombre d'arrêts, les tentatives de « saucissonnage » de projets par les demandeurs qui souhaitaient se soustraire à l'obligation de réaliser une étude d'incidences¹⁰⁸.

La pratique dite du « saucissonnage » est ainsi condamnée et ce, même si certaines composantes ou phases du projet en cause sont encore incer-

luation des incidences sur l'environnement en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, Bruges, *Vanden Broele*, 2010, p. 316. Le Conseil d'État a par ailleurs veillé à ne pas confondre l'appréciation de l'unicité d'un projet et l'appréciation des effets cumulés d'un projet avec un autre projet voisin; voyez, en ce sens: C.E. n° 130.748, *Goessens*, du 28 avril 2004.

103. L. DEMEZ, « Evolution de la jurisprudence relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement des projets en Région wallonne », *Rev. Dr. Comm.*, 2007/5, p. 7.

104. C.E. n° 45.755, *Maquinet et Lecomte*, du 26 janvier 1994, *J.L.M.B.*, 1994, p. 578 avec obs. B. JADOT. Dans cet arrêt, le principe d'unicité est déduit des dispositions du décret wallon du 11 septembre 1985.

105. Le Conseil d'État a cependant veillé à ne pas confondre l'appréciation de l'unicité d'un projet et l'appréciation des effets cumulés d'un projet avec un autre projet voisin; voyez, en ce sens: C.E. n° 130.748, *Goessens*, du 28 avril 2004.

106. Un même projet peut en effet nécessiter plusieurs permis relevant de polices administratives différentes mais également plusieurs permis relevant de la même police administrative, comme celle de l'urbanisme qui fait l'objet de notre examen.

107. L'« unicité » d'évaluation a été exigée en l'espèce pour les demandes de permis de bâtir et d'exploitation liées à un même projet: la construction et l'exploitation d'une porcherie. Cette problématique a été réglée depuis lors par l'instauration, par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, du permis unique.

108. En ce sens, voyez notamment: C.E., n° 104.996, *d'Huys* du 21 mars 2002 et la jurisprudence subséquente citée dans J.-F. NEURAY, *Leçons de droit de l'environnement*, Bruxelles, Kluwer, 2005, p. 85.

taines au stade du dépôt de la demande¹⁰⁹. Cette manière d'appréhender l'interdiction de « fractionner » le projet en amont du dépôt des demandes de permis a par ailleurs été consacrée par la Cour de justice de l'Union européenne, dans le cadre de sa lecture de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985¹¹⁰ concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement¹¹¹.

De manière synthétique, il ressort de la jurisprudence traditionnelle du Conseil d'État, subséquente à l'arrêt *Maquinet et Lecomte* de 1994, que plusieurs demandes de permis différentes doivent faire l'objet d'une même évaluation des incidences lorsque, d'une part, il existe une « proximité géographique » entre les différentes composantes du projet soumises à permis distincts et que, d'autre part, lesdites composantes sont « fonctionnellement liées » entre elles¹¹², ces deux critères pouvant être considérés comme les deux critères « traditionnels » d'appréciation de l'unicité de projet.

B. L'évolution jurisprudentielle des critères d'unicité de projets soumis à évaluation unique

Le Conseil d'État a considéré, dans un arrêt *Freches*, rendu en 2004, que « l'application du système d'évaluation des incidences unique suppose l'existence d'une proximité géographique et d'un lien d'interdépendance fonctionnelle entre deux projets, tels que ceux-ci pourraient être considérés comme formant un seul projet ». Le critère du « lien » fonctionnel traditionnellement exigé par le juge est donc désormais remplacé par un critère de « lien d'interdépendance fonctionnelle »¹¹³. À suivre les termes nouvellement employés par le Conseil d'État, le fait que les autorisations soient liées entre elles ne suffit plus pour qu'une évaluation unique soit obligatoire, encore, faut-il qu'elles soient dépendantes l'une de l'autre.

Dans cet arrêt, le Conseil d'État semble également ajouter comme critère d'appréciation de l'unicité de projet la chronologie projetée par le demandeur pour la mise en œuvre des autorisations sollicitées : « l'application du



109. Voyez notamment : C.E. n° 173.911, *Electrabel*, du 7 août 2007, avec obs. J. VAN YPERSELE, *Am.-Env.*, 2008, p. 49.

110. Cette directive a été modifiée par la directive 97/11/CE, du 3 mars 1997, par la directive 2003/35/CE, du 26 mai 2003 et par la directive 2009/31/CE, du 23 avril 2009.

111. En ce sens, voyez notamment : C.J.U.E. C-50/09, *Commission c. Irlande*, du 3 mars 2011 ; C.J.C.E., C-142/07, *Ecologistas en acción*, du 25 juillet 2008 et C.J.C.E. C-2/07, *Abraham*, du 28 février 2008.

112. En ce sens, voyez notamment : C.E. n° 90.447, *Dupont*, du 25 octobre 2000. Cette jurisprudence se fonde essentiellement sur les critères qui étaient repris à l'article 4, alinéa 1^{er} de l'arrêté d'exécution du 31 octobre 1991, exécutant le décret du 11 septembre 1985 relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement.

113. C.E. n° 133.324, *Freches*, du 29 juin 2004.

système d'évaluation des incidences unique suppose une certaine simultanéité dans la mise en œuvre des projets»¹¹⁴.

Dans un arrêt *Arcoma* rendu en date du 26 août 2010, le Conseil d'État semble vouloir préciser sa jurisprudence relative aux critères d'appréciation de l'unicité d'un projet dans le cadre de l'examen du respect de l'exigence d'évaluation environnementale unique¹¹⁵.

Dans cette affaire¹¹⁶, deux demandes de permis d'urbanisme distinctes avaient été introduites par la ville de Nivelles pour la réalisation de travaux publics : l'une relative aux aménagements de la Grand Place et l'autre relative aux travaux de plusieurs voiries situées à proximité. Les requérants reprochaient à la partie adverse de ne pas avoir exigé une évaluation unique des incidences pour ces deux projets, arguant que les deux critères jurisprudentiels traditionnellement y liés – c'est-à-dire la proximité géographique et l'interdépendance fonctionnelle – étaient rencontrés en l'espèce.

Accueillant pour partie les arguments de la partie adverse, le Conseil d'État a considéré qu'outre les deux critères traditionnels susvisés, l'unicité d'évaluation des incidences suppose « une certaine simultanéité dans la mise en œuvre des projets », ajoutant cependant, en des termes relativement obscures, « qu'un phasage imposé par la chronologie n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit bien de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ses éléments ». C'est donc de manière plus ambiguë que dans l'arrêt *Freches* que le Conseil d'État admet dans cette affaire qu'une « certaine simultanéité » de mise en œuvre des permis constitue un troisième critère d'appréciation de l'unicité de projet.

Le Conseil d'État précise par ailleurs, dans la foulée des extraits précités, que, d'une part, à défaut d'établissement d'une interdépendance fonctionnelle, « des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer le projet unique », consacrant ainsi expressément l'enseignement qui n'était qu'implicite de l'arrêt *Freches* de 2004 : un simple lien fonctionnel entre les autorisations sollicitées ne suffit plus pour qu'une évaluation unique soit obligatoire, puisque les composantes du projet doivent être interdépendantes fonctionnellement. Dans l'affaire en cause, c'est l'absence de démonstration de l'interdépendance fonctionnelle des projets en cause qui amène le juge à rejeter le moyen relatif à une violation du principe d'unicité d'évaluation des incidences.

114. Dans l'affaire d'espèce, le Conseil d'État a considéré qu'il n'y avait pas simultanéité de mise en œuvre des autorisations dans la mesure où le permis de lotir attaqué n'était pas lié à la construction du centre commercial sur des parcelles voisines qui faisait l'objet du permis d'urbanisme en cause.

115. C.E. n° 207.013, *Arcoma*, du 26 août 2010.

116. Le litige concerne les travaux d'aménagement des espaces publics relatifs à la célèbre Collégiale Sainte-Gertrude de Nivelles ainsi que des travaux de voiries avoisinantes.

Les termes dans lesquels le Conseil d'État a fait part, dans l'arrêt *Arcoma*, de son raisonnement relatif aux critères d'appréciation de l'unicité pour apprécier la nécessité de recourir à une évaluation unique sont repris quasi-intégralement dans un très récent arrêt *Dethier*, rendu en février 2013¹¹⁷. Dans cette affaire, qui concerne également deux demandes de permis d'urbanisme, l'une ayant pour objet la démolition de deux hangars industriels et l'autre ayant pour objet des aménagements d'un parking, le Conseil d'État rappelle que pour apprécier si deux projets présentés comme distincts forment en réalité un même projet soumis à évaluation unique, il doit être vérifié si ces deux projets se caractérisent par une proximité géographique et une interdépendance fonctionnelle, le juge précisant à cette occasion que « ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre ».

En des termes identiques à ceux employés dans l'arrêt *Arcoma* de 2010, le Conseil d'État rappelle également qu'une certaine simultanéité de mise en œuvre des permis d'urbanisme doit être prise en compte pour qualifier le projet d'unique. Dans cet arrêt *Dethier* de 2013 également, l'unicité de projet invoquée par les demandeurs est écartée, *in fine*, selon le libellé de l'arrêt, en raison du fait que l'interdépendance fonctionnelle entre les deux composantes en cause n'est pas établie.

Force est de constater que la jurisprudence récente du Conseil d'État a maintenu la proximité géographique comme critère d'appréciation de l'unicité de projet et a consacré le remplacement du critère de « lien fonctionnel » par celui de « l'interdépendance fonctionnelle » entre les composantes du projet en cause.

Il est difficile d'évaluer, à la lecture de ces arrêts récents, si « la simultanéité de mise en œuvre » est aujourd'hui consacrée ou non comme un troisième critère d'appréciation de l'unicité de projet, s'ajoutant ainsi aux critères traditionnels de proximité géographique et d'interdépendance fonctionnelle, ou si la simultanéité de mise en œuvre doit être considérée comme un indice d'appréciation du critère d'interdépendance fonctionnelle du projet.

À la lecture des solutions des solutions d'espèce, il semble toutefois que l'existence « d'une certaine simultanéité de mise en œuvre » des autorisations soit davantage un indice d'interdépendance fonctionnelle qu'un nouveau critère d'appréciation de l'unicité de projet, dès lors que la chronologie de mise en œuvre des autorisations peut raisonnablement permettre de vérifier si les différentes opérations envisagées sont « complètes l'une sans l'autre ».

117. C.E. n° 222.557, *Dethier*, du 19 février 2013.

§ 2. L'unicité appréciée au stade du dépôt de la demande de permis

A. La nécessaire prise en compte de l'unicité du projet au stade de la demande de permis

Indépendamment de l'obligation de soumettre un projet unique à une seule étude d'incidences, se pose la question, pour le demandeur, de savoir s'il doit également déposer une seule et même demande d'autorisation lorsque des actes ou travaux projetés sont liés entre eux et dépendent de la même autorité décisionnelle. Pour rappel l'hypothèse dans laquelle des éléments d'un même projet relèvent de deux compétences décisionnelles différentes fait l'objet de la contribution qui suit, rédigée par N. VAN DAMME et L. DONNAY et ne sera donc pas examinée ici.

La question du dépôt ou non de plusieurs demandes de permis pour un projet unique fait l'objet d'une réponse partielle aux articles 99 et 137 du CWATUPE, qui permettent à l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisation ou d'urbanisme d'autoriser le demandeur à réaliser un phasage des travaux envisagés. La faculté de recourir à ce mécanisme de phasage et de bénéficier, dans certains cas, de délais de péremptions différenciés selon les phases déterminées, permet donc au demandeur de permis d'envisager l'exécution du projet en plusieurs étapes sans que l'introduction de plusieurs demandes de permis de même nature ne soit nécessaire¹¹⁸.

Dans la mesure où les obligations en matière d'étude d'incidences issues du droit européen et du droit interne permettent implicitement qu'un projet soumis à une évaluation unique fasse l'objet de plusieurs demandes de permis¹¹⁹, il pourrait être considéré qu'aucune règle de droit ne fait obstacle à ce qu'un même projet fasse l'objet de plusieurs demandes d'autorisation urbanistique, même de nature identique¹²⁰.

La faculté de ne pas introduire une seule et même demande de permis pour un même projet se heurte toutefois à deux enseignements jurisprudentiels majeurs.

118. Pour une réflexion juridique récente sur les implications pratiques de cette question en droit flamand, voyez X. BUIJS, «Meervoudige stedenbouwkundige aanvragen: beter tien vogels in de hand dan een in de lucht?», *T.R.O.S.*, n° 2011/63, pp. 190 à 193.

119. Voyez *supra*.

120. En ce sens, E. GONTHIER, *op. cit.*, p. 325.

D'une part, il incombe à l'autorité décisionnelle, de manière générale et transversale, de statuer en bonne connaissance de cause¹²¹, ce que doit par ailleurs démontrer la motivation reprise dans le permis délivré.

D'autre part, selon la jurisprudence relativement consolidée¹²² du Conseil d'État, la mise en œuvre d'un permis ne peut être conditionnée à l'obtention d'une autre autorisation, dont la délivrance doit être considérée comme un événement futur et incertain¹²³.

Pour ces raisons, il était attendu de la jurisprudence des précisions quant à la nécessité ou non de déposer une seule demande de permis lorsque les projets envisagés par le demandeur sont liés.

B. La jurisprudence récente relative à l'unicité de la demande de permis

Deux arrêts récents nous semblent apporter des précisions majeures relativement à la possibilité d'introduire ou non plusieurs demandes de permis de même nature pour un même projet.

Dans un arrêt *Thomas & Piron* du 31 mai 2012¹²⁴, le Conseil d'État statue sur la légalité d'un refus de permis d'urbanisme motivé par le fait que le demandeur avait acquis la propriété d'une parcelle voisine au bien en cause et ce, afin d'urbaniser celle-ci dans le cadre d'une autre demande de permis. La Région wallonne a refusé d'octroyer le permis sollicité au motif qu'il était préférable d'avoir une vision d'ensemble de l'urbanisation du site. Saisi de la question par le promoteur, le Conseil d'État juge, d'une part, « qu'un demandeur n'est pas obligé d'introduire une seule et même demande de permis d'urbanisme pour la réalisation de deux projets situés sur des parcelles voisines » mais que, d'autre part, l'autorité dispose de la faculté de considérer, sur le plan de l'opportunité, « qu'il serait préférable d'introduire une seule et même demande pour deux projets voisins afin de pouvoir traiter globalement l'urbanisation de la zone ». Le Conseil d'État identifie donc bien le premier obstacle, ci-dessus exposé, à la liberté du demandeur d'introduire plusieurs demandes de même nature



121. Pour une application de ce principe en matière de pluralité de demandes, voyez C.E. n° 135.251, *D'Haese*, du 22 septembre 2004.

122. Sous réserve de l'application du principe d'indépendance et de cumul des polices administratives ainsi que de dispositions légales aménageant les articulations entre les procédures d'autorisations en cause. Sur cette question, voyez également la contribution de L. DONNAY dans le présent ouvrage, au sujet des voiries.

123. C.E., n° 135.251, *D'Haese*, du 22 septembre 2004 confirmé plus récemment par C.E. n° 219.406, *Sena*, du 21 mai 2012; C.E. n° 216.711, *Van Laer*, du 7 décembre 2011 ou encore C.E. n° 191.205, *Kerckhoffs*, du 29 mars 2009.

124. C.E. n° 219.568, *S.A. Thomas & Piron*, du 31 mai 2012.

pour un même projet : l'autorité doit pouvoir apprécier globalement l'urbanisation d'un site en cause.

Malgré cet enseignement de principe, la Haute juridiction administrative retient dans sa solution d'espèce que la Région wallonne reste en défaut de prouver, de manière suffisamment précise, en quoi la scission des demandes de permis l'a empêchée de pouvoir porter une « vision globale » sur le projet et ce, alors que la Région wallonne a pu connaître simultanément des deux demandes de permis en cause sur recours.

Par ailleurs, dans un arrêt *Jourde*, rendu le 18 février 2013¹²⁵, le Conseil d'État connaît de la validité d'une demande de permis d'urbanisme sollicitée par un club de hockey et de tennis qui a été introduite séparément d'une demande de permis d'urbanisme sollicitée par la même club et relative à la construction d'un hall enterré destiné à s'implanter sur le même complexe. Dans cet arrêt, le Conseil d'État décide que rien n'interdit à un demandeur d'introduire, « dans le cadre d'un réaménagement global » de ses installations, deux demandes de permis séparées lorsque chaque demande de permis est « techniquement indépendante de l'autre et exécutable sans l'autre »¹²⁶.

Le Conseil d'État, en retenant le critère de « la dépendance technique » et du caractère « exécutoire », fait donc ici le lien entre la question de l'unicité des demandes et la jurisprudence consolidée selon laquelle la mise en œuvre d'un permis ne peut être conditionnée à l'obtention d'une autre autorisation dont la délivrance est un événement futur et incertain¹²⁷. En effet, bien que le juge ne l'énonce pas expressément, le fait qu'une autorisation soit « exécutable sans l'autre » correspond bien, selon nous, à l'hypothèse où la mise en œuvre de ladite autorisation n'est pas conditionnée à la délivrance d'une autre.

Selon nous, ce critère d'appréciation s'identifie de manière troublante à celui de l'« interdépendance fonctionnelle » consacré par le Conseil d'État en matière d'unicité d'évaluation des incidences et également, tout récemment, dans un arrêt *Property & Advice*, commenté dans la contribution de N. VAN DAMME et L. DONNAY relativement à la compétence décisionnelle des projets à la fois publics et privés¹²⁸.

Par conséquent, si les deux arrêts examinés dans cette rubrique consacrent bien la liberté de principe du demandeur de pouvoir demander plusieurs

125. C.E. n° 222.538, *Jourde*, du 18 février 2013.

126. Dans cet arrêt, le Conseil d'État va jusqu'à reproduire les plans comparatifs de la situation existante et des travaux projetés. À notre sens, bien qu'il soit rendu sur la base du droit bruxellois, cet arrêt nous semble parfaitement transposable au droit wallon.

127. Voyez *supra*.

128. C.E. n° 222.393, *S.A. Property & Advice*, du 5 février 2013.

demandes de permis de même nature pour un même projet, les deux obstacles identifiés au point A ont bien été identifiés par le Conseil comme étant des limites à cette liberté.

§ 3. L'analyse critique des récentes évolutions jurisprudentielles

A. L'appréciation de la simultanéité de mise en œuvre des demandes : une exigence pratique

Pourtant critiquée par une partie de la doctrine¹²⁹, la prise en compte par l'autorité « d'une certaine simultanéité de la mise en œuvre » des autorisations sollicitées pour déterminer si un projet doit être soumis à un système d'évaluation unique nous semble se justifier, sous réserve de la fraude à la loi, par les exigences pratiques liées aux projets d'envergure. En effet, lorsqu'un porteur de projet n'est pas certain de sa capacité technique et, surtout, financière, à mettre en œuvre plusieurs phases d'un projet, il est hasardeux pour lui d'investir dans l'évaluation d'incidences portant sur des éléments qu'il n'est pas sûr de mettre en œuvre. Or l'obligation de réaliser une seule évaluation environnementale, voire d'introduire une seule demande de permis, nécessite que les phases ultérieures soient parfaitement déterminées, ce qui représente une charge technique et financière indéniable. Par conséquent, obliger le porteur de projet à réaliser de manière systématique une évaluation globale des incidences pour des phases d'un projet qu'il n'est pas sûr de mettre en œuvre amène celui-ci à supporter une charge importante qui sera souvent perçue comme non justifiée.

Nous rejoignons à cet égard l'analyse que dresse le professeur M. PÂQUES, en matière de permis unique, selon lequel, sous réserve de la fraude, le demandeur de permis dispose de « la liberté de délimiter l'étendue de son projet. [...] Un développement ultérieur incertain ou non nécessaire à la complétude actuelle du projet ne peut retarder son développement et placer son auteur dans l'impossibilité d'obtenir une autorisation »¹³⁰. Ainsi, l'intention du demandeur de permis est déterminante. Si l'objectif de celui-ci est d'éviter la charge d'une étude d'incidences ou d'empêcher l'autorité d'avoir une appréciation globale de la situation, il semble logique que l'unicité d'évaluation, dans la première hypothèse, ou de la demande, dans la seconde, soit exigée.

129. En ce sens, J.-F. NEURAY, *op. cit.*, p. 85.

130. M. PÂQUES, *op. cit.*, p. 912.

B. Le risque de confusion engendré par la consécration du critère d'interdépendance fonctionnelle

Il semble ressortir de la jurisprudence récente du Conseil d'État que le critère d'« interdépendance » des projets est le critère d'appréciation déterminant dans le cadre de l'appréciation par l'autorité de l'unicité d'un projet, que cet examen ait lieu au stade de l'évaluation des incidences sur l'environnement ou au stade du dépôt de la demande.

Est-ce à dire que les projets soumis à une seule évaluation des incidences sur la base de la jurisprudence du Conseil d'État doivent aussi faire l'objet d'une seule demande de permis ? Une telle conclusion ne peut, à notre sens, être tirée des arrêts analysés. Elle aurait en tout état de cause des implications particulièrement puisque les projets liés de manière interdépendante qui seraient soumis à évaluation unique des incidences devraient également faire l'objet d'une demande unique de permis.

L'évolution de la jurisprudence du Conseil d'État en matière d'unicité d'évaluation des incidences est sans aucun doute responsable de cette possible confusion : du simple « lien fonctionnel », le Conseil d'État est passé à celui de « l'interdépendance fonctionnelle ». À notre sens, la condition « d'interdépendance » ne peut toutefois être appréciée de manière identique au stade de l'évaluation des incidences et au stade du dépôt de la demande, sous peine de retirer toute raison d'être au principe d'unicité d'évaluation des incidences qui oblige un demandeur de permis à soumettre plusieurs autorisations à une même évaluation des incidences.

C. La cohérence de la jurisprudence récente du Conseil d'État avec sa jurisprudence constante

On l'a vu, la liberté dont dispose le demandeur d'introduire séparément des demandes de permis relatives à des projets liés se heurte au double obstacle, d'une part, qu'il incombe à l'autorité décisionnelle de statuer en bonne connaissance de cause et, d'autre part, que la mise en œuvre d'un permis ne peut être conditionnée à l'obtention d'une autre autorisation.

Les arrêts récents rendus en matière d'unicité de projet, appréciée au stade du dépôt de la demande, nous semblent traduire le souci, par le Conseil d'État, de ne pas contrarier ces principes bien ancrés dans sa jurisprudence, sans pour autant priver l'autorité de la faculté d'estimer dans quelle mesure une appréciation globale de l'urbanisation d'un site est nécessaire ou non¹³¹, ni empêcher le demandeur de permis de disposer

131. Ce que consacre l'arrêt *Thomas & Piron*, précité.

d'une certaine marge de manœuvre pour décider de la manière de mettre en œuvre son projet¹³².

Section 7. L'évolution jurisprudentielle sur la compétence relative aux projets à la fois privés et publics

N. VAN DAMME et L. DONNAY

Récemment, le Conseil d'État a prononcé plusieurs arrêts importants relatifs aux rapports entre les différentes voies procédurales possibles pour obtenir des permis d'urbanisme ou de lotir et, spécialement, à propos des demandes de permis relevant pour partie de la procédure de droit commun et pour partie de la procédure exceptionnelle de l'article 127 du CWATUPE.

Les articles 107 et 115 et suivants organisent la procédure de droit commun pour obtenir un permis : la compétence décisionnelle est confiée au collège communal.

L'article 127 organise, lui, une procédure d'exception qui confie la compétence décisionnelle aux fonctionnaires délégués ou au Ministre directement en l'absence de délégation. Il s'applique dans un nombre limitatif de cas énumérés au paragraphe 1 de la disposition. Ces dernières années cependant, les hypothèses de permis relevant de l'article 127 du code ont significativement augmenté¹³³. Elles sont, aujourd'hui, au nombre de 9 et recouvrent des situations très différentes. Dans certains cas, c'est la personnalité du demandeur de permis qui implique la soumission au régime de l'article 127¹³⁴, dans d'autres, c'est la nature des travaux¹³⁵, le zonage



132. Ce que consacre l'arrêt *Jourde*, précité.

133. Voyez les décrets du 3 février 2005 de relance de l'économie et de simplification administrative; du 27 octobre 2005 modifiant les articles 6, 21, 110*bis* et 127 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; du 1^{er} juin 2006 modifiant les articles 4, 111 et 127 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; du 20 septembre 2007 Décret modifiant les articles 1^{er}, 4, 25, 33, 34, 42, 43, 44, 46, 49, 51, 52, 58, 61, 62, 127, 175 et 181 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et y insérant l'article 42*bis* et modifiant les articles 1er, 4 et 10 du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et y insérant les articles 1^{er}*bis*, 1erter, 2*bis* et 9*bis*; et du 30 avril 2009 Décret modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

134. Voyez l'article 127, §1, 1^o, qui vise les permis sollicités par des personnes morales de droit public identifiées à l'article 274 du CWATUPE.

135. Voyez l'article 127, §1, 2^o.